Mai 2009 - n° 1

La Lettre de l'Observatoire Régional du Foncier en Ile-de-France

Mise en page : Virginie Cioni, IAU îdF

Partout récurrente et jamais élucidée, la question foncière se pose avec une acuité particulière dans la Région Ile-de-France où elle constitue, de toute évidence, un enjeu socio-économique considérable. Au-delà de l'appréhension géographique et technique des sols à bâtir, elle appelle des approches croisées : juridiques (connaissance des «ayants droit» et des règles organisant l'appartenance des terrains au territoire et fixant leur constructibilité), économiques (le prix des terrains dépend des droits qui s'y exercent et de la possibilité d'en faire usage), sociales (l'espace est devenu un lieu de marquage social), voire sociologiques (les propriétaires ne décident pas selon la seule rationalité économique).

C'est pourquoi les acteurs franciliens de la politique foncière (Etat déconcentré, Région, Départements, collectivités locales, professionnels publics et privés de l'aménagement et de l'immobilier, Etablissements publics fonciers, experts) conjuguent depuis plusieurs années leurs efforts et leurs savoir-faire au sein de l'Observatoire régional du Foncier (ORF), structuré en 2001 dans sa forme associative actuelle.

L'ORF a vocation à collecter et à diffuser des informations sur les marchés fonciers en Ile-de-France. Mais c'est aussi un lieu d'échanges et de débats. Des groupes de travail sont constitués pour approfondir collectivement les problèmes du moment. L'ORF fait discuter leurs résultats et les publie. Une trentaine de rapports ont été ainsi produits comportant de nombreuses propositions relatives aux modalités de l'observation foncière, aux moyens de la politique foncière, au montage des opérations d'aménagement, à la promotion des compétences... D'autres sont en cours d'élaboration.

Convaincus de l'utilité de ces travaux mais conscients de la nécessité, face à l'ampleur de la tâche comme à la multiplicité et à la dispersion des acteurs de terrain, d'aller plus vite et plus loin, les responsables de l'ORF ont pris l'initiative de lancer une lettre d'information périodique. Elle vous informera sur nos activités, exposera des points de vue, présentera des démarches en cours et des pratiques significatives, éclairera l'évolution du cadre juridique. Elle comportera enfin quelques chiffres-clés permettant de suivre à grands traits la situation du foncier dans la région et de cerner les tendances lourdes.

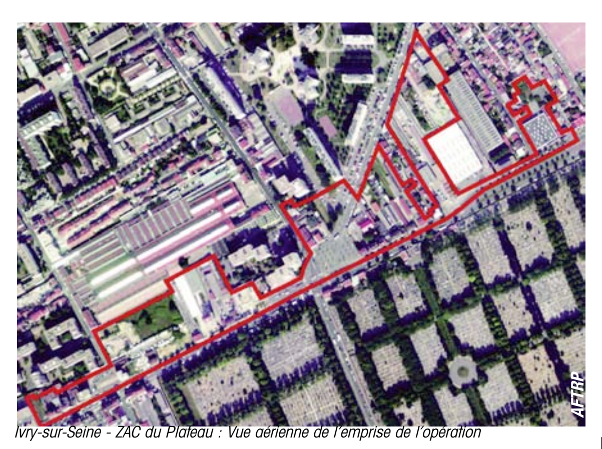
Puisse cette lettre de l'Observatoire, dès ce premier numéro, trouver son audience et répondre aux attentes de ses destinataires, dont toutes les suggestions seront les bienvenues.

Georges Cavallier,
Président de l'Observatoire Régional du Foncier

Association Loi 1901 - regroupant élus, professionnels et administrations
IAU Île-de-France - 15 rue Falguière - 75740 Paris cedex 15
✆ 01 77 49 79 56 - Fax : 01 77 49 76 83 ✉ amelie.darley@iau-idf.fr
DREIF - 21-23 rue Miollis - 75732 Paris cedex 15
✆ 01 40 61 86 07 - Fax : 01 40 61 85 85
✉ marie-antoinette.basciani-funestre@developpement-durable.gouv.fr

Intervenir en requalification urbaine

Les exemples d'Ivry-sur-Seine et de Montrouge



Ivry-sur-Seine - ZAC du Plateau : Vue aérienne de l'emprise de l'opération

A RETENIR

ZAC du Plateau à Ivry-sur-Seine :
900 logements
32 000 m² de bureaux
Démarche environnementale prenant en compte la gestion de l'eau, de l'air, des déchets, des chantiers propres, la maîtrise de l'énergie au sein des bâtiments, le choix des matériaux et la limitation des nuisances sonores

Opération de Montrouge :
65 000 m² de SHON, dont :
33 000 m² dédiés aux logements, soit environ 450 logements,
27 000 m² de bureaux, d'activités et d'hôtels,
5 000 m² de commerces
un jardin public de 3 700 m²

L'ingénierie foncière mise en place vise à optimiser les coûts fonciers en :
- **favorisant les négociations amiables phasées**
- **intégrant les risques de pollution, de relogements,**
- **ayant une gestion fine des procédures de maîtrise foncière et une gestion transitoire des immeubles acquis.**

Confiée à l'AFTRP par la ville d'Ivry-sur-Seine (94) en 2006, la ZAC du Plateau située le long de l'ex-RN 305 depuis la Porte de Choisy, constitue un enjeu urbain majeur. La requalification de l'ex-RN305, menée désormais par le Département du Val-de-Marne, prévoit d'une part la réalisation d'un site propre de transport en commun (bus dans un premier temps) et d'autre part, la réalisation d'un boulevard urbain.

Cette opération a pour objectifs de :
- favoriser la mixité urbaine (logements locatifs, accession sociale et logements libres, bureaux, résidence hôtelière, équipements publics),
- valoriser la fonction d'entrée de ville (réaménagement de l'ex RN 305 et requalification d'un tissu urbain dégradé),
- recomposer la structure commerciale du quartier (création de commerces de proximité en rez-de-chaussée).

L'assiette foncière de ce projet est constituée d'un tissu urbain mixte, hétérogène, peu entretenu et en dégradation constante. A côté de l'habitat ancien (immeubles de rapport, copropriétés et maisons de ville), parfois inoccupé ou en déshérence, coexistent des activités sous forme d'entrepôts (BTP, garage, imprimerie, marbrerie), quelques artisans et de vastes espaces nus déqualifiés (friches, squats, dépôts sauvages). Sur les 8 ha de l'opération, ont été recensés 113 logements, 24 locaux d'activités, 51 boxes et 20 parcelles non bâties.

L'opération concerne 56 parcelles réparties entre 110 propriétaires, dont :
- 3 propriétaires publics : l'Etat, la Ville d'Ivry-sur-Seine et le Département du Val-de-Marne (25 % de l'emprise),
- 15 sociétés (41% de l'emprise),
- 8 copropriétés concernant 75 propriétaires (8 % de l'emprise),
- 17 propriétaires privés (26 % du périmètre).

Les négociations amiables phasées se poursuivent activement dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique, de même que les procédures de relogement. Afin de favoriser une intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant, l'opération s'accompagne d'une démarche environnementale approfondie et d'une démarche «Haute Qualité Artistique et Culturelle» initiée par la ville et développée par un artiste plasticien tout au long du projet.

A ce jour, le premier permis de construire a été déposé pour un immeuble de bureaux (32 000 m²) destiné au Ministère des Finances.

Une opération de même nature, déclarée d'utilité publique en août 2000, est en cours d'achèvement à Montrouge (92). La commune a confié à l'AFTRP la réalisation d'un projet de renouvellement urbain sur un îlot de forme triangulaire de 2,2 ha, le long de la RD 906 depuis la Porte de Châtillon, sur un tissu complexe et hétérogène (immeubles d'habitation, ateliers industriels, commerces et entrepôts souvent vétustes avec 40 % de logements vides, un certain nombre de locaux d'activités inoccupés ou squattés et des zones polluées).

Le parti d'aménagement retenu avait pour objectif de créer une mixité des programmes, diversifier l'offre de logements, constituer un espace vert en cœur d'îlot, instituer un véritable signal d'entrée de ville face au périphérique, diviser l'îlot pour améliorer les trajets piétonniers et assurer une perméabilité urbaine.

L'AFTRP devait acquérir 1,7 ha estimé à 27 M€ et supportant 115 logements, 7 commerces, 15 activités tertiaires, artisanales ou commerciales et 3 activités industrielles. 52 propriétaires, 45 locataires d'habitations et 25 locataires commerciaux étaient concernés.

Compte-tenu de l'importance du poste foncier dans le bilan de l'opération, l'ingénierie foncière développée a consisté à optimiser les coûts fonciers (négociations amiables intégrant les risques de pollution, relogements, gestion fine des procédures de maîtrise foncière, gestion transitoire des immeubles acquis, etc.).

Les acquisitions réparties sur 5 îlots ont été organisées par phases sur une période de 4 ans. Ces phases d'acquisitions ont été articulées avec les phases de pré-commercialisation, de façon à alléger la trésorerie de l'opération.

L'opération est aujourd'hui achevée, à l'exception de l'îlot occupé par le SAMU social, en cours de relocalisation, et qui permettra la réalisation du dernier programme de logements.■

Anne Bain, Directeur de l'Ingénierie Foncière et Immobilière de l'AFTRP



Montrouge - Vue aérienne du périmètre d'intervention



Montrouge - Plan masse de l'opération



Etudes foncières

Le PLU de Nanterre

En 2003, suite à une modification de son PLU, la ville de Nanterre a réalisé un recensement de terrains mutables. Ce recensement a strictement porté sur la zone UBa à vocation mixte créée autour des grands axes urbains dans le but d'en favoriser le renouvellement, l'intensification urbaine autour des grands axes étant un objectif du PADD. Ce recensement s'est fait sur la base de critères de mutabilité adaptés aux caractéristiques nanterriennes et 101 emprises mutables ont ainsi été identifiées. Le degré de mutabilité de ces parcelles a ensuite été précisé en indiquant un délai de mutation.

En 2005, à l'occasion d'une nouvelle modification du PLU, ces études parcellaires réalisées en 2003 ont permis de localiser au titre de l'article L. 123-2 du Code de l'urbanisme des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements répondant aux objectifs de mixité sociale.

En 2006, à l'occasion à la révision du PLU, des études de réceptivité ont été menées sur certaines des parcelles recensées. La démarche visait à définir une constructibilité potentielle sur les parcelles considérées comme mutables à court ou moyen terme. Les simulations en 3D de volumétries et de hauteurs différentes ont permis de visualiser les conséquences des changements de règlement sur la constructibilité effective du secteur. A partir de ces simulations des documents d'aide à la décision ont été élaborés.

Actuellement, l'analyse des mutabilités foncières pourrait s'étendre à tout le territoire notamment pour identifier du foncier pouvant accueillir des équipements mais aussi pour accompagner la réflexion sur les futures évolutions du PLU (zonage, ER, etc…).■







Avenue Joffre / rue des Suisses : simulations 3D réalisées en fonction des règles du PLU

Pour en savoir plus....
Comment encourager l'intensification urbaine ? Carnet pratique, IAU îdF, 2009

Démarches et pratiques

A RETENIR

Approbation du PLU : 2007

Ont été considérées comme mutables, les parcelles supérieures à 1 000 m² (ou 250 m² dans le cas d'un contact direct avec des grands axes).

Dans un second temps, ont été exclues :
- **les parcelles en multipropriété ;**
- **les parcelles comportant des constructions de deux étages et plus ;**
- **les parcelles sur lesquelles des permis de construire avaient été déposés à une date récente ;**
- **les propriétés communales ;**
- **les parcelles accueillant des constructions remarquables.**

Des délais de mutations théoriques ont permis de classer ces parcelles :
- **Les parcelles où des contacts avaient déjà été établis pour la réalisation d'une construction, ont été considérées comme mutables à court terme.**
- **Les parcelles qui semblaient regrouper toutes les conditions de mutabilité, mais où il n'y avait pas de contact ont été considérées comme mutables à moyen terme.**

La décote des terrains de l'Etat

L'expérience de l'EPF 92

L'Etablissement Public Foncier des Hauts-de-Seine (EPF 92) a été sollicité pour acquérir un ancien centre de formation du Ministère de la Justice à Vaucresson comprenant :
- un terrain principal sur lequel étaient édifiés cinq bâtiments distincts,
- un terrain secondaire, comportant un bâtiment.

France Domaine en avait effectué une estimation, ventilée bâtiment par bâtiment.

En amont de l'acquisition, l'EPF 92 a :
- contribué à la définition du programme : une centaine de logements locatifs sociaux diversifiés (logements familiaux, à destination de jeunes fonctionnaires ou d'adultes handicapés),
- fait valider ce programme dans une convention Etat/Ville/EPF, prévoyant l'exercice du droit de priorité délégué par la ville à l'EPF 92, et le principe d'une décote,
- localisé les différents éléments de programme sur les terrains, en distinguant les bâtiments à réhabiliter de ceux à démolir pour permettre une construction neuve,
- assisté la ville pour le pilotage de l'opération et la modification de son règlement d'urbanisme,
- déposé une demande de décote pour chacun des terrains.

Pour établir ces demandes de décote, l'EPF 92 a tout d'abord estimé le montant des travaux à réaliser pour chaque bâtiment, en fonction de ses caractéristiques et de sa destination, en a déduit la charge foncière maximum admissible compte tenu des règles habituelles de financement du logement social, et a rapproché cette charge foncière de l'estimation domaniale.

Quand cette charge foncière admissible était très inférieure à l'estimation de France Domaine affectée de la décote maximum (par exemple des logements ressortant avant travaux à plus de 210 000 € l'unité !), il a ensuite défini les transferts possibles de charge foncière entre opérations.

Ce calcul a conduit à des taux de décote variant de 0 % (hangar à démolir pour construire des logements neufs) à 35 % («château» à rénovation lourde pour l'accueil d'adultes handicapés), avec une moyenne proche de 25 %.

Le dossier de décote comprenait, outre la présentation du programme et du montage de l'opération d'ensemble :
- la mise en regard du prix d'acquisition et de la charge foncière de chacune des futures opérations,
- une esquisse de l'équilibre financier de chaque opération (4 dossiers).

Ce dossier a été expertisé par la DDE, avant accord du Préfet, et décision de France Domaine.

L'EPF a fait conforter son approche par les maîtres d'ouvrage pressentis. En effet, l'acte signé avec France Domaine prévoit réglementairement des pénalités en cas de non réalisation du programme de logements sociaux projetés. La définition de ces pénalités éventuelles fut une négociation difficile.■

Philippe Grand, Directeur général de l'EPF des Hauts-de-Seine

Foncier / Juridique

RÉFÉRENCES JURIDIQUES

Les articles R148-5 à R148-9 du Code du domaine de l'Etat prévoient que l'aliénation de terrains du domaine privé de l'Etat peut être consentie à un prix inférieur à la valeur vénale déterminée par le directeur des services fiscaux, par application d'une décote.

La Circulaire UHC/PA 3 n° 2006-71 du 19 septembre 2006 relative aux cessions d'immeubles domaniaux en vue de la réalisation de programmes de logement social définit les modalités d'application des articles R. 148-5 à R. 148-9 du Code du domaine de l'État.

Pour en savoir plus....
http://www.juri-logement.org/les_textes/2006/c-19sept2006CessionImmeubles.htm
http://www2.equipement.gouv.fr/bulletinofficiel/fiches/BO200619/A0190066.htm
http://www.legifrance.gouv.fr/.

Chiffres-clés

Sources :

Les données détaillées des statistiques présentées dans cette rubrique peuvent être consultées sur :

- **http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr** pour les données SITADEL et ECLN

- **http://www.paris.notaires.fr/statimmo/statimmo.php** pour les données Notaires Paris IDF

Construction de logements
Données SITADEL - Logements commencés

mars-08	avr-08	mai-08	juin-08	juil-08	août-08	sept-08	oct-08	nov-08	dec-08	janv-09	**fevr-09**
2 914	934	4 960	2 640	4 656	3 121	3 593	2 715	3 601	1 661	866	**2 951**

Construction de locaux non résidentiels
Données SITADEL - Locaux commencés (milliers de m^2)

mars-08	avr-08	mai-08	juin-08	juil-08	août-08	sept-08	oct-08	nov-08	dec-08	janv-09	**fevr-09**
278	236	600	373	348	338	286	201	543	279	122	**205**

Prix des appartements anciens
Données Notaires Paris Ile-de-France (€/m^2)

T1-2007	T2-2007	T3-2007	T4-2007	T1-2008	T2-2008	T3-2008	**T4-2008**
4 340	4 410	4 530	4 620	4 640	4 700	4 730	**4 650**

Prix des maisons anciennes
Données Notaires Paris Ile-de-France (milliers d'€/unité)

T1-2007	T2-2007	T3-2007	T4-2007	T1-2008	T2-2008	T3-2008	**T4-2008**
298	303	310	307	307	308	311	**298**

Mises en vente de logements neufs
Enquête sur la commercialisation des logements neufs ECLN

T4-2007	T1-2008	T2-2008	T3-2008	**T4-2008**
6 001	4 077	4 625	3 087	**2 715**

Transactions de terres agricoles et naturelles
Données SAFER IDF (nombre de DIA)

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	**2008**
4 003	3 848	3 674	3 961	4 361	5 228	5 211	5 056	**4 634**

Actualité de l'ORF

Votre avis nous intéresse...

La Lettre de l'ORF est une nouvelle publication, vous pouvez nous donner votre avis sur les sujets traités et apporter votre contribution en proposant des articles en contactant le secrétariat permanent :

A.Darley 01.77.49.79.56
amelie.darley@iau-idf.fr
M.A.Basciani-Funestre 01.40.61.86.07
marie-antoinette.basciani-funestre@developpement-durable.gouv.fr

Pour adhérer à l'ORF

La demande d'adhésion se fait par envoi d'une lettre au Président de l'Association à l'adresse suivante :

ORF - F. Boulin,
15 rue Falguière,
75740 Paris cedex 15
francoise.boulin@iau-idf.fr

Cotisations :
membres actifs : 800 €
membres associés : 50 €

L'ORF en quelques dates

L'ORF est une association qui réunit professionnels, aménageurs, constructeurs, professions libérales et investisseurs, l'Etat, la Région, des collectivités locales et départementales, le Conseil Economique et Social de la Région Île-de-France (CESR).

En 1992, la profession agricole est entrée à l'ORF (SAFER, Chambres d'agriculture). La vocation initiale de l'ORF liée au foncier urbain s'est ouverte aux composantes du monde rural.

En 2001, les statuts ont été modifiés en vue d'ouvrir l'ORF à de nouveaux membres comme les propriétaires fonciers, les structures intercommunales et pour introduire des partenariats qui facilitent la pérennisation de l'observation et la réalisation d'un programme de travail plus ambitieux.

En 2007, les statuts sont à nouveau modifiés pour permettre la création d'un collège accueillant les 4 Etablissements Publics Fonciers.

Le programme de travail 2009

L'ORF a lancé deux groupes de travail dont les conclusions seront présentées sous forme de rapport et dans le cadre de son colloque annuel en fin d'année :

- groupe de travail sur le foncier dans les PLU,
- groupe de travail sur le foncier et les équipements collectifs.

L'ORF produira sa note annuelle sur l'enquête ZAC au 1er janvier 2008 faisant le point sur la production en ZAC en 2007.

Les publications récentes de l'ORF

Les Notes

- Note de l'ORF n° 5 - Bilan de la 17e enquête ZAC au 1er janvier 2007
- Note de l'ORF n° 4 - Bilan de la 16e enquête ZAC au 1er janvier 2006

Les rapports de groupes de travail

- Préconisations en vue d'une meilleure prise en compte du foncier à toutes les étapes du programme local de l'habitat, 2008
- Offre foncière et choix de localisation des opérations de constructions, 2007
- Action foncière des collectivités publiques, 2005
- Obstacles fiscaux et financiers à la mobilisation du foncier, 2005
- Acteurs publics et privés : les pratiques partagées, 2005
- Extension et renouvellement urbain : les enjeux, les coûts et les outils, 2005

Les actes des rencontres

- Actes du colloque du 6 juin 2008 : Du programme local de l'habitat à l'opération : le foncier comme élément-clef
- Actes du colloque du 13 décembre 2007 : Offre et besoin de foncier : comment les faire converger ?

A paraître prochainement :
Note de l'ORF n°6 - Bilan de la 18e enquête ZAC au 1er janvier 2008

